



SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL Nº 00033521820138140301
APELANTE: PROJETO IMOBILIÁRIO SPE 46 LTDA.
APELANTE: VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A
ADVOGADOS: THIAGO MAHFUZ VEZZI, CARLOS ALBERTO CAMARA DE SOUZA JUNIOR, LENON WALLACE IZURU DA CONCEIÇÃO YAMADA E OUTROS.
APELADO: ÁLVARO ROBERTO MONTEIRO ARRUDA JÚNIOR
ADVOGADA: JULIANA FRANCO MARQUES
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Trata-se de apelação cível interposta por PROJETO IMOBILIÁRIO SPE 46 LTDA e VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A., inconformados com a sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível de Belém, que julgou parcialmente procedente a ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais com pedido de tutela antecipada, movida por ÁLVARO ROBERTO MONTEIRO ARRUDA JÚNIOR.

Versa a inicial que as partes firmaram Contrato de Promessa de Compra e Venda em 22/12/2010, de um imóvel (apartamento), integrante do empreendimento denominado Edifício Piraiba 2D-SUMMER.

Continuando afirma que ficou pactuado que o imóvel seria concluído em DEZEMBRO DE 2012.

Entretanto, apesar dos autores virem cumprindo religiosamente com suas obrigações, até o momento o imóvel não lhes foi entregue pela Incorporadora ré, o que lhes motivou a propor a presente ação.

Contestação às fls. 255/281

Réplica às fls. 314/315.

Sentença de fls. 330/334, julgando parcialmente procedente a ação para condenar a Ré ao pagamento de quantia equivalente ao percentual de juros de 12% (doze por cento) ao ano, mais correção pelo INCC, multa moratória de 2% (dois por cento) a ser aplicada sobre todo o capital já pago pelo autor, iniciando-se o cálculo desde a data contratualmente prevista para a entrega do imóvel e anular a cláusula 6.1.1. do Contrato.

Apelação de fls. 382/383, na qual os Requeridos alegam preliminarmente a ilegitimidade passiva da VIVER incorporadora e no mérito a impossibilidade de se imputar mora as apelantes, impossibilidade da aplicação de multa mensal por atraso na entrega do imóvel não prevista contratualmente, redução dos honorários advocatícios e não cabimento da condenação ao pagamento de despesas com renovação do contrato de locação. Requer ao final o provimento do recurso.

Não foram oferecidas Contrarrazões.

É o Relatório. Á Secretaria da 1ª Câmara Cível Isolada para inclusão na pauta com pedido de julgamento.

BELÉM, de de 2016

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA



SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL Nº 00033521820138140301
APELANTE: PROJETO IMOBILIÁRIO SPE 46 LTDA.
APELANTE: VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A
ADVOGADOS: THIAGO MAHFUZ VEZZI, CARLOS ALBERTO CAMARA DE SOUZA JUNIOR, LENON WALLACE IZURU DA CONCEIÇÃO YAMADA E OUTROS.
APELADO: ÁLVARO ROBERTO MONTEIRO ARRUDA JÚNIOR
ADVOGADA: JULIANA FRANCO MARQUES
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
VOTO

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade.

DA PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE DA REQUERIDA VIVER INCORPORADORA

Sem a mínima sustentação tal afirmativa, pois conforme pode-se observar pelos documentos acostados aos autos, principalmente as Procurações de fls. 358 e 371/372 a VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A é integrante do grupo societário a qual pertence a PROJETO IMOBILIÁRIO SPE 46 LTDA. Desta forma, ambas são partes legítimas para compor a lide

Assim, rejeito a preliminar suscitada.

DO MÉRITO

Na hipótese em exame se configura o requisito da verossimilhança das alegações do autor/apelado, merecendo ser mantida a r. decisão hostilizada, pois tendo o apelado honrado as obrigações assumidas quando da assinatura do pacto, e não tendo o Recorrente, então promitente-vendedor cumprido com sua parte, mostrar-se-á correta a fixação de indenização pelo tempo que deixou o recorrido de lucrar com o imóvel, a título de aluguéis.

O dever de ressarcimento decorre, pois, da mora exre, em que, diante de obrigação positiva (de fazer), com data fixada contratualmente para o seu cumprimento, o descumprimento acarreta, automaticamente, sem a necessidade de qualquer providência do credor, a mora do devedor e consequentemente a multa contratual.

Inconteste que o Recorrido arcou com todas as obrigações previstas no contrato e, por outro lado, deixou de usufruir do bem adquirido na data acordada, assim como auferir os aluguéis que poderia ter recebido caso a Recorrente tivesse cumprido o contrato e entregue a obra dentro do prazo previsto contratualmente.

A jurisprudência deste Tribunal de Justiça, assim como de outros Tribunais, corrobora tal entendimento:

Número do processo CNJ: 0017580-61.2014.8.14.0301

Número do documento: 2015.03467102-16

Número do acórdão: 151.410

Tipo de Processo: Agravo de Instrumento

Órgão Julgador: 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA



Decisão: ACÓRDÃO

Relator: MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Seção: CÍVEL

Ementa/Decisão:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO DE OBRA. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU QUE INDEFERIU O PEDIDO DE PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES EM SEDE DE TUTELA ANTECIPADA, DE NULIDADE DE CLAUSULA DE TOLERÂNCIA E ENTREGA DO IMÓVEL EM 60 DIAS. RECURSO A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO. 1- A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável, o que não foi demonstrado nos presentes autos. Precedentes. 2- Considerando que a unidade imobiliária possuía à época da celebração do pacto o valor de mercado de R\$ 443.496,52 (quatrocentos e quarenta e três mil, quatrocentos e noventa e seis reais e cinquenta e dois centavos), fls. 62, há necessidade da reparação material dos lucros cessantes que naturalmente advém deste tipo de relação negocial, no montante de 0,7% sobre o valor dos imóveis devidamente atualizados, ou seja, R\$ 3.104,47 (três mil, cento e quatro reais e quarenta e sete centavos). 3 - Cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (cláusula nº 9.1.1 do contrato de fls. 61/88) afastada diante da afronta ao art. 51 do CDC. 4 - Quanto ao pedido de entrega do imóvel em 60 dias, tenho que tal tutela é inócua pois a condenação em lucros cessantes já supre os transtornos advindo do atraso da obra, não havendo necessidade de estabelecer prazo para entrega do bem. Recurso a que se nega provimento.

Data de Julgamento: 10/09/2015

Em relação a abusividade da cláusula 6.1.1 do Contrato firmado entre as partes, observo que a incorporadora não pode cumular duas formas de prorrogação, ou seja, além da prorrogação por caso fortuito ou força maior previsto na Lei, a mesma previu ainda uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, o que evidencia o caráter abusivo, já que beneficiaria tão somente o vendedor.

Sobre a impossibilidade da aplicação de multa mensal por atraso na entrega do imóvel não prevista contratualmente, correto o entendimento primevo, pois não existindo qualquer previsão de penalidade para a empresa construtora no caso de atraso na entrega do imóvel, faz necessário e prudente, em observância ao princípio da isonomia, que tal cláusula se aplique também em favor do consumidor, de modo a fazer prevalecer o equilíbrio contratual no negócio jurídico firmado entre as partes.

EMENTA: CONTRATO DE EDIFICAÇÃO PRÉ-FABRICADA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - RESPONSABILIDADE DA FORNECEDORA DOS MATERIAIS COMPROVADA - DANOS MATERIAIS DEVIDOS - CLÁUSULA CONTRATUAL ABUSIVA - DESVANTAGEM AO CONSUMIDOR - RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL. Configurada a responsabilidade da empresa fornecedora dos materiais de edificação pré-fabricada pelo atraso na entrega da obra, deve ela responder pelos danos materiais ocasionados ao consumidor. Se cláusula do contrato prevê multa pela mora apenas ao consumidor hipossuficiente, impondo-lhe desvantagem exagerada, cabe a revisão contratual, de modo a restabelecer o equilíbrio contratual. Recurso provido. (Apelação Cível 1.0024.12.091631-7/001, Relator(a):



Des.(a) Gutemberg da Mota e Silva , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 19/11/2013, publicação da súmula em 29/11/2013).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - ATRASO ENTREGA IMÓVEL - PREVISÃO DE PENALIDADES EM CASO DE INADIMPLÊNCIA APENAS PARA O ADQUIRENTE DO IMÓVEL - INEXISTÊNCIA DE PENALIDADES PARA A CONSTRUTORA - APLICAÇÃO DAS PENALIDADES À CONSTRUTOR - INVERSÃO - POSSIBILIDADE. - "2. Seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no Código de Defesa do Consumidor, seja, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor - em situações de análogo descumprimento da avença. Assim, prevendo o contrato a incidência de multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do consumidor, a mesma multa deverá incidir, em reprimenda do fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento. Assim, mantém-se a condenação do fornecedor - construtor de imóveis - em restituir integralmente as parcelas pagas pelo consumidor, acrescidas de multa de 2% (art. 52, § 1º, CDC), abatidos os aluguéis devidos, em vista de ter sido aquele, o fornecedor, quem deu causa à rescisão do contrato de compra e venda de imóvel." (STJ, REsp 955134 / SC, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, 28/12/2012). - A existência no contrato de promessa de compra e venda de imóvel de penalidade somente para o consumidor, configura abuso que deve ser afastado pelo Poder Judiciário, para que referidas penalidades se apliquem também à construtora, mantendo-se, pois, o equilíbrio contratual. - Recurso provido. (Apelação Cível 1.0145.12.026474-5/001, Relator(a): Des.(a) Veiga de Oliveira, 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 02/04/2013, publicação da súmula em 26/04/2013).

Sobre os honorários advocatícios nada a reparar, pois arbitrados em consonância com o trabalho desenvolvido pelo causídico.

Desta forma, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, mantendo integralmente a sentença hostilizada. É como voto.

BELÉM, 19 DE SETEMBRO DE 2016

Gleide Pereira de Moura
relatora

SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL N° 00033521820138140301
APELANTE: PROJETO IMOBILIÁRIO SPE 46 LTDA.
APELANTE: VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A
ADVOGADOS: THIAGO MAHFUZ VEZZI, CARLOS ALBERTO CAMARA DE SOUZA JUNIOR, LENON WALLACE IZURU DA CONCEIÇÃO YAMADA E OUTROS.
APELADO: ÁLVARO ROBERTO MONTEIRO ARRUDA JÚNIOR
ADVOGADA: JULIANA FRANCO MARQUES



RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA JULGANDO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO PARA CONDENAR A RÉ AO PAGAMENTO DE QUANTIA EQUIVALENTE AO PERCENTUAL DE JUROS DE 12% (DOZE POR CENTO) AO ANO, MAIS CORREÇÃO PELO INCC, MULTA MORATÓRIA DE 2% (DOIS POR CENTO) A SER APLICADA SOBRE TODO O CAPITAL JÁ PAGO PELO AUTOR, INICIANDO-SE O CÁLCULO DESDE A DATA CONTRATUALMENTE PREVISTA PARA A ENTREGA DO IMÓVEL E ANULAR A CLÁUSULA 6.1.1. DO CONTRATO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA NÃO ACATADA, POIS A VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A É INTEGRANTE DO GRUPO SOCIETÁRIO A QUAL PERTENCE A PROJETO IMOBILIÁRIO SPE 46 LTDA. PRELIMINAR REJEITADA. NO MÉRITO, A INCORPORADORA NÃO PODE CUMULAR DUAS FORMAS DE PRORROGAÇÃO, OU SEJA, ALÉM DA PRORROGAÇÃO POR CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR PREVISTO NA LEI, A MESMA PREVIU AINDA UMA TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, O QUE EVIDENCIA O CARÁTER ABUSIVO. SOBRE A MULTA MENSAL POR ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL FAZ NECESSÁRIO E PRUDENTE, EM OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA ISONOMIA, QUE TAL CLÁUSULA SE APLIQUE TAMBÉM EM FAVOR DO CONSUMIDOR, DE MODO A FAZER PREVALECER O EQUILÍBRIO CONTRATUAL. RECURSO CONHECIDO, MAS DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 1ª Câmara Cível Isolada, do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, conhecer do recurso e negar-lhe provimento, nos termos do voto da Magistrada Relatora.

Esta Sessão foi presidida pela Exmo. Sr. Des. Dr. Leonardo de Noronha Tavares, integrando a Turma Julgadora: Dra. Gleide Pereira de Moura e Dr. José Roberto Pinheiro Bezerra Junior, 25ª Sessão ordinária realizada em 19 de setembro de 2016.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA